



Vorlage VA_48/2017
zur öffentlichen Sitzung des
Verwaltungsausschusses
am 27.11.2017

mit 2 Anlagen

An die
Mitglieder
des Verwaltungsausschusses

**Zukunft des Gebäudes „Auf dem Wasen 9,,
bisher Bereich Landwirtschaft mit Ernährungszentrum
- Vorberatung -**

1. Ausgangslage

Der Kreistag hat am 19.07.2013 dem 2. Bauabschnitt der Kreishausenerweiterung auf der Grundlage des vorgelegten Raumprogramms und den genannten Kosten von rund 22,5 Mio. € grundsätzlich zugestimmt. Inzwischen hat sich der Personalbedarf jedoch grundlegend geändert, so dass zusätzliche Büroflächen benötigt werden. Auf die geänderten Anforderungen seit den Planungen zum 2. Bauabschnitt müssen wir reagieren. Der Publikumsverkehr hat erheblich zugenommen. Wir müssen uns auf die neue Situation einstellen und unter Berücksichtigung der Fürsorgepflicht für unsere Mitarbeiter auch eine räumliche Entzerrung des Publikumsverkehrs vornehmen. Damit soll ein reibungsloser Ablauf gewährleistet werden. Der Verwaltungsausschuss hat bei seiner Sitzung am 13.10.2017 beschlossen, die Liegenschaft nicht zu veräußern, sondern zu besichtigen, und die Verwaltung beauftragt, weitere Informationen hinsichtlich des baulichen Zustands und bezüglich der Stellplatzanforderung zu liefern. Die Besichtigung mit Erläuterungen zur Liegenschaft hat am 08.11.2017 stattgefunden.

2. Gebäudezustand und Planung

Das Gebäude wurde im Jahre 1961 erstellt. Die Dächer und die Außenwände wurden bereits ab 1994 mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Die meisten Fenster wurden ebenfalls zu diesem Zeitpunkt erneuert. Die Wärmeversorgung des Gebäudes findet derzeit über einen Gasbrennwertkessel und ein Kleinblockheizkraftwerk statt. Das Gebäude ist somit auch aus heutiger Sicht immer noch auf einem ordentlichen energetischen Stand. Da die Stadtwerke Ludwigsburg ihr Fernwärmenetz in diesem Stadtteil in den kommenden Jahren ausbauen, ergibt sich die Möglichkeit des Anschlusses an die umweltfreundliche „grüne Wärme“. Der Anschluss an ein Fern- oder Nahwärmenetz deckt sich mit dem Grundgedanken unseres Energiekonzepts und wird, je nach örtlichen Gegebenheiten, grundsätzlich realisiert.

Das Ernährungszentrum ist im November in die neuen Küchen- und Schulungsräume des 2. Bauabschnitts Kreishausenerweiterung umgezogen. Nach dem Rückbau der Schulungsküche, des Speiseraums, der Wäschepflege etc. ergibt sich die Möglichkeit, das Erdgeschoss des Gebäudes völlig neu zu strukturieren und exakt nach den Anforderungen an die Sicherheit und die reibungslose Abwicklung anzupassen. In Zusammenarbeit mit der Polizei, den Vertretern des Arbeitsschutzes und des Personalrats wurde eine Planung ausgearbeitet, die all diese Anforderungen erfüllt. Um das Gebäude barrierefrei herstellen zu können, wurden in der Nähe des Haupteingangs ein Aufzug, eine behindertengerechte Toilette und ein kraftbetriebener Eingang geplant.

Die vorliegende Planung sieht notwendige Wartebereiche, einen übersichtlichen Infopunkt, klar strukturierte übersichtliche Thekenbereiche, übersichtliche Büros mit Flucht- und Rückzugsmöglichkeiten für unsere Mitarbeiter vor, die weder im Kreishaus noch in einem anzumietenden Objekt wirtschaftlich und mit vertretbarem Aufwand umsetzbar sind. Die wesentliche EDV-Infrastruktur und die Leitungsanbindung für Telefonie und EDV an das Kreishaus bestehen hier bereits. Diese müsste an anderer Stelle kostspielig neu aufgebaut werden. Bei einem sich ändernden Bedarf ist der Großraum auch wieder in kleinere Büroeinheiten abzutrennen. Der vorbeugende Brandschutz und die Sanierung von Sanitärbereichen sind bereits mit in die Planung eingeflossen. Nach unserer Stellplatzberechnung müssten 19 Stellplätze hergestellt werden. Auf dem Grundstück sind aktuell 21 Stellplätze vorhanden, davon 1 barrierefreier Stellplatz. Um die Parksituation für die Anwohner zu entspannen, sollen zusätzlich 4 Stellplätze hergestellt werden, die bei Bedarf um weitere 4 Stellplätze erweitert werden könnten (siehe Anlage 1).

3. Baukosten und Finanzierung

Auf Grundlage der unter Ziffer 2 beschriebenen Planung, wurden für die Umbauten und die Erstellung der Barrierefreiheit Baukosten von 1,2 Mio. Euro (siehe Anlage 2) ermittelt. In der mittelfristigen Finanzplanung sind für Sanierungsmaßnahmen für die Jahre 2019 - 2021 insgesamt 300.000 Euro veranschlagt worden. Dies wurde bei der vorgelegten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bereits so berücksichtigt. Würde man die entsprechende Fläche an anderer Stelle anmieten, wäre die jährliche Belastung im Vergleich teurer. Allerdings sind große Büroflächen im Stadtgebiet Ludwigsburg sehr rar. Der Vermieter der Liegenschaft Schwieberdinger Straße hat bereits signalisiert, dass die bisherigen Mietflächen nicht mehr zur Verfügung stehen, da diese anderweitig vermietet werden. Da die Nachfrage derzeit groß ist, liegt die ortsübliche Miete bei mindestens 10 Euro pro m². Unabhängig von der wirtschaftlichen Betrachtung bleiben am Ende der Wert des Grundstücks und der Restwert des Gebäudes erhalten.

4. Terminplanung

Der Umbau des ehemaligen Ernährungszentrums im Erdgeschoss und die Erstellung des Aufzugs könnte Ende März 2018 beginnen, so dass ein Umzug zum Jahresende 2018 möglich wäre.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt dem Kreistag, der vorgelegten Planung grundsätzlich zuzustimmen und die Verwaltung zu beauftragen, die Maßnahme mit Gesamtkosten von 1,2 Mio. Euro umzusetzen.